

20.11.05 ע 37

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 מס' 14338/ג תכנית 6101
 הועדה המקומית לשינוי מס' 8/003
 מיום 7.10.03 והזוטה להגיש
 על העקרת, חזנית, הקובה ע"פ.
 ושב ראש הועדה
 מילדס זעורה

-1-

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה הגליל
 שם ישוב: מושב עבדון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/14338 - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 53 במושב עבדון, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2265 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מושב עבדון.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 217.300	צפון: 772.340
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18600	-	1
18682	16	10,13,17

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 14.49 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: מושב עבדון (שאול יקוטי). ד.נ. גליל מערבי. 25260. טלפון: 04/9807720. פקס: 04/9807207.

מגיש התוכנית: מושב עבדון (שאול יקוטי). ד.נ. גליל מערבי. 25260. טלפון: 04/9807720. פקס: 04/9807207.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. -אדרי' רוזה דיאמנט: 36648. -אדרי' רוזי ברגר: 36069.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14338
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.7.05 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 26-10-2005
 נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 14338
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5478
 מיום 5.1.06

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2265 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
9.2003	עדכון 1
6.2004	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים - כתום
שטח למבני משק - חום מותחם ירוק
שטח ספורט - ירוק מותחם חום
דרך מוצעת - אדום
דרך מאושרת - חום
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
מבנה/קיר/גדר להריסה - צהוב
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר בתוך עיגול
גבול בין יעודי קרקע בתוך הנחלה - קו שחור מקווקו ועליו S
גבול תוכנית מופקדת/מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	1.43	9.87	2.46	16.98
שטח למבני משק	1.96	13.53	1.78	12.28
שטח ספורט	8.40	57.97	6.67	46.04
דרך מוצעת	-	-	0.47	3.24
דרך מאושרת	2.70	18.63	2.47	17.04
שטח פרטי פתוח	-	-	0.64	4.42
סה"כ	14.49	100.00	14.49	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הגדלת השטח המיועד למגורים בנחלה.
- לאפשר הקמת יחידות לאירוח כפרי בשטח מגורים.
- התאמת תכנית הקרקע ואחוזי הבניה המותרים לתכליות המוצעות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח למבני משק, דרך ושטח ספורט למגורים, משטח למבני משק לשצי"פ, ממגורים לשטח למבני משק, משטח ספורט לדרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע	מספר יחידות דיור	מספר יחידות אירוח
אזור מגורים	600	100	2	8
מבני משק	712	-	-	-
ספורט	1,201	133	-	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. מגורים: נועד להקמת שתי יחידות דיור - אחת לחקלאי והשניה לבן ממשך - וכן מחסן, חניות רכב מקורות ו-8 יחידות לאירוח כפרי. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, ותאפשר הקמתם של מחסן וחניות רכב מקורות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הם יוקמו. כמו כן תותר הקמתם של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שלא יפריע להצבת מחברי תשתית בחזית הקדמית של המגרש ושרוחבם לא יעלה על 4 מ'. שטחם של מחסן, חניות רכב מקורות ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות. סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי: 200 מ"ר. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבנחלה. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
3. מבני משק: נועד להקמת מבני משק כגון לולים, חממות ומחסנים חקלאיים.
4. שטח פרטי פתוח: נועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני תשתית, מדרכות ושבילים. אסורה כל בניה.
5. שטח ספורט: נועד להקמת מבני ומתקני ספורט ומקלט ציבורי. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
6. דרך: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.
7. מבנה להריסה: הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מ-6 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

מס' יחיד אירוח במגורש	מס' יחיד דיר במגורש	גובה בנייה מקסי'		אחוזי בנייה/ שטח מקסי'										קווי בנין במי		גודל מגרש מניי בדי	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' קומות	מס' קומות * במי	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים עיקריים	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	מבני			
8	2	8.5	2	700 מ"ר	600 מ"ר	100 מ"ר	400 מ"ר למגורים+200 מ"ר לית' אירוח	**	700 מ"ר	3	6 או לפי תשריט	3	3	3	2.40	מגורים	
-	-	5.0	1	40%	40%	-	40%	-	40%	3	5	3	3	0.80	מבני משק		
-	-	11.0	1	20%	20%	2%	18%	**	20%	3	לפי תשריט	3	3	0.40	ספורט		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שפ"פ ***		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד ***		

* הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

*** אסורה כל בנייה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.

ב. - תשתיות:

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 300 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. מערכות תת קרקעיות:
רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.
רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. חלוקה:

7.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

7.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

